

Le precisazioni dello studio n. 2-2011/E pubblicato dal Consiglio nazionale del notariato

Immobili all'asta, acquisti sicuri

Aggiudicatari tenuti a rispettare le locazioni pre-pignoramento

Pagina a cura
DI GIUSEPPE BORDOLLI
E GIANFRANCO DI RAGO

Acquisti di immobili all'asta in sicurezza. Soltanto le locazioni costituite dal proprietario pignorato prima dell'avvio dell'azione esecutiva vincolano anche l'acquirente, ma a condizione che il contratto risulti da atto scritto con data certa, salvo che l'inquilino riesca a provare comunque giudizialmente la detenzione. Questi e altri i chiarimenti contenuti nello studio n. 2-2011/E pubblicato dal Consiglio nazionale del notariato.

Locazione e pignoramento: la disciplina in generale. Nel citato studio del notariato viene messo in evidenza come, in generale, la locazione relativa a un immobile sottoposto a procedura esecutiva (o a vendita forzata), ove sia sorta successivamente al pignoramento (o meglio alla notifica dell'atto di pignoramento), sia inopponibile, cioè inefficace, nei confronti di colui che lo ha acquistato nell'ambito della procedura esecutiva (c.d. aggiudicatario). In altre parole, quest'ultimo non è tenuto a rispettare i vincoli connessi al contratto di locazione e l'immobile può essere liberato senza possibilità di opposizione da parte del conduttore. Al contrario, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni anteriori al pignoramento, purché abbiano data certa anteriore o siano state trascritte anteriormente e abbiano durata ultranovennale o prive di data certa, ma risulti una detenzione del conduttore anteriore al pignoramento.

Le locazioni anteriori al pignoramento. Come precisato dal notariato, l'aggiudicatario deve rispettare una locazione con data certa anteriore al pignoramento, cioè con contratto regolarmente registrato o stipulato con atto pubblico o autenticato dal notaio o con data certamente anteriore per altri fatti (per esempio per l'apposizione di un timbro postale). Inoltre devono essere rispettate le locazioni ultra-

novennali, purché trascritte prima del pignoramento: se manca la trascrizione, esse sono opponibili per nove anni, ma il contratto di locazione (non trascritto) deve comunque avere data certa anteriore al pignoramento.

È opponibile all'aggiudicatario anche la detenzione del conduttore anteriore rispetto al pignoramento, purché la stessa risulti provata. A tal fine possono essere utili come prova i bollettini di pagamento delle utenze, intestati all'occupante, i certificati di residenza storici, informative dell'amministratore del condominio, mentre hanno minor valore, se privi di data certa, perché provengono dagli stessi interessati, le quietanze di pagamento dei canoni o un eventuale contratto scritto, ma non registrato. In ogni caso il notariato ricorda che un contratto scritto è necessario per la validità delle locazioni abitative. Inoltre nello studio si evidenzia che se la detenzione del conduttore risulta provata, la durata del contratto che l'aggiudicatario dovrà rispettare è quella prevista dalla legislazione speciale. Tuttavia, se dalla perizia risultasse uno stato di occupazione a titolo di locazione sfornito di titolo scritto o con titolo scritto non esibito e non altrimenti verificabile, l'interessato acquirente dovrebbe avere grosse remore all'acquisto (a meno che l'occupante in una transazione autorizzata dal giudice abbia dichiarato la disponibilità a corrispondere alla procedura i frutti dell'immobile e a lasciare quest'ultimo all'esito dell'aggiudicazione).

Se poi risulta una detenzione anteriore al pignoramento, ma non vi è traccia di contratto, né del pagamento di canoni, sarà certamente opportuno e possibile agire per la liberazione dell'immobile (a cura del custode) anche prima della vendita forzata.

In ogni caso non è opponibile all'aggiudicatario quella locazione stipulata dal proprietario-debitore all'evidente scopo di rendere l'immobile poco appetibile in sede di vendita

forzata, poco prima del pignoramento (e generalmente per una lunga durata) e/o per un canone decisamente inferiore a quello di mercato. In particolare, l'aggiudicatario può non rispettare la locazione anteriore al pignoramento ma conclusa a canone vile, ossia inferiore di un terzo al giusto prezzo (che, come precisa lo studio del notariato, è il canone astrattamente ricavabile sul mercato per un immobile di pari caratteristiche e condizioni) o a quello risultante da precedenti locazioni.

La rinnovazione della locazione dopo il pignoramento. Nelle locazioni non abitative (6 o 9 anni) e in quelle abitative concluse secondo il modello ordinario (4 anni) o agevolato (3 anni), alla prima scadenza negoziale il locatore ha facoltà di dare disdetta soltanto per uno dei motivi previsti dalla legge stessa, in difetto della quale, e sempre che il conduttore a sua volta non disdica, il contratto si rinnova per un identico periodo (cioè per le locazioni non abitative altri 6 o 9 e per quelle abitative a canone libero altri 4 anni) o è prorogato di un biennio (locazioni abitative a canone concordato).

Tuttavia il pignoramento e la necessità della vendita forzata non rientrano tra i giustificati motivi previsti dalla legge per impedire la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale (che costituisce un effetto automatico scaturente direttamente dalla legge per casi determinati), né tale rinnovazione necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Il notariato precisa però che, alla fine della seconda scadenza contrattuale (cioè dopo 4+4, 3+2, 6+6, 9+9), se il pignoramento sopravviene prima che scada il termine per dare disdetta (rispettivamente di 6, 12 e 18 mesi, secondo che si abbia riguardo a locazioni abitative, non abitative o alberghiere) e il giudice dell'esecuzione non autorizza il custode a rinnovare la locazione, il contratto viene meno anche senza tempestiva disdetta al conduttore,

Avvisi di gara, conviene sfruttare il fattore tempo

La fase conclusiva dei procedimenti esecutivi promossi dai creditori per recuperare i crediti vantati nei confronti di terzi mediante la vendita di uno o più beni immobili di proprietà prende il nome di asta giudiziaria. Delle aste immobiliari viene dato avviso pubblico almeno 45 giorni prima mediante l'affissione del medesimo in tribunale e la pubblicazione in appositi siti internet, nonché in quotidiani nazionali o locali. Il primo passo per potersi aggiudicare l'immobile è quindi quello di consultare per tempo l'avviso d'asta. Quest'ultimo costituisce un vero e proprio biglietto da visita dell'immobile e della procedura da seguire per l'aggiudicazione, in quanto contiene informazioni indispensabili per valutare la convenienza della vendita e i rischi connessi, dal prezzo base da cui partire al rilancio minimo per potersi aggiudicare il bene, oltre a una serie di preziose indicazioni sul relativo stato manutentivo e abitativo (l'appartamento, infatti, come evidenziato dallo studio del notariato, potrebbe essere occupato da terzi abusivamente oppure sulla base di un regolare contratto di locazione).

Per partecipare all'asta è imprescindibile un'attenta valutazione della perizia dell'immobile svolta dal professionista tecnico incaricato dal giudice, che ne attesta le caratteristiche costruttive e giuridiche e che viene generalmente resa disponibile a tutti mediante deposito nella cancelleria giudiziaria o tra i documenti allegati all'offerta pubblicata sul web. Il perito svolge anche una stima economica del bene ragguagliata ai prezzi di mercato correnti rapportata alla zona e alle caratteristiche del medesimo.

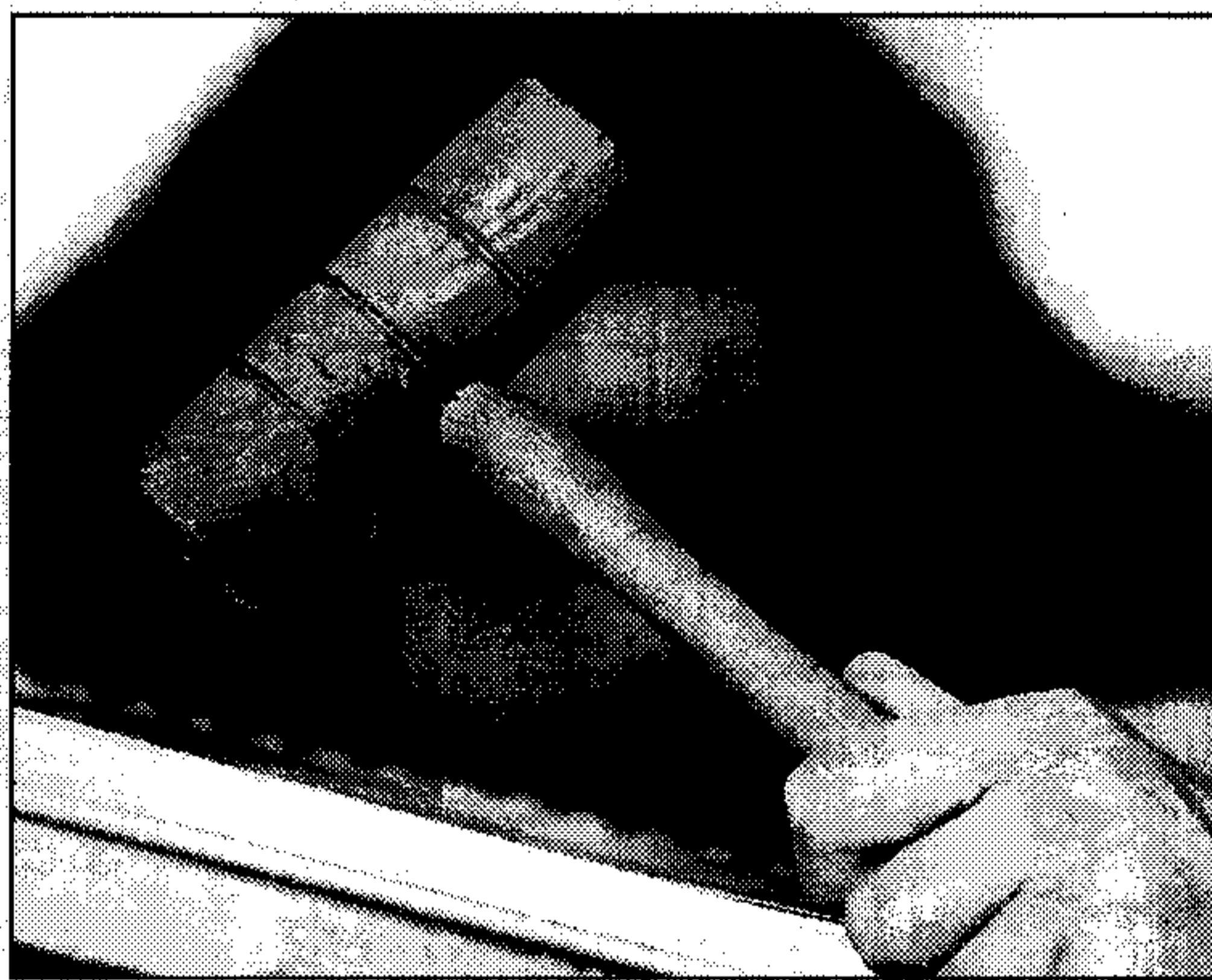
L'asta può svolgersi con o senza incanto, secondo quanto disposto dal giudice nell'ordinanza di vendita. Tuttavia le ultime riforme delle procedure di espropriazione ed esecuzione hanno previsto che, in assenza di opposizioni delle parti in causa, la modalità preliminare debba essere quella senza incanto e che solo in subordine si possa procedere con

l'altra modalità.

La vendita senza incanto consiste nel deposito della propria offerta in cancelleria o presso il professionista incaricato in busta chiusa la quale deve anche contenere una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo base, che viene dedotta dal prezzo finale di aggiudicazione o altrimenti restituita. L'offerta che sia almeno pari al prezzo posto a base d'asta ha valore di proposta irrevocabile e può comportare l'aggiudicazione diretta ove sia superiore ad almeno un quinto di tale prezzo. In presenza di più offerte, invece, purché tutte valide, viene indetta dal giudice una gara la cui base di partenza è rappresentata dal valore dell'offerta più alta e l'aggiudicazione spetta a chi abbia offerto la somma maggiore.

Al contrario, nell'asta con incanto i parteci-

panti sono ammessi a formulare la propria offerta dinanzi al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato, purché in misura superiore al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione opera in favore dell'offerta più alta ma, nei dieci giorni successivi, è ancora possibile fare pervenire altre offerte a condizione però che le stesse superino di almeno un quinto il valore della precedente aggiudicazione e che sia prestata una cauzione di



valore doppio rispetto a quella iniziale. In questo caso dovrà infatti essere indetta una nuova gara. All'esito della procedura l'offerta più alta si aggiudica l'immobile. Invece, in caso di diserzione della seconda gara da parte degli offerenti c.d. in aumento, l'aggiudicazione precedente diviene definitiva e gli assenti perdono integralmente la cauzione. A questo punto l'aggiudicatario è tenuto a versare il saldo del prezzo e le spese per le imposte di registro ipotecaria e catastale, alle cui formalità provvederà il tribunale, entro il termine massimo di 60 giorni e con le modalità fissate nell'ordinanza di vendita, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione.

—© Riproduzione riservata—

